

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Assistance à Maîtrise d'Œuvre

Aménagement

Jacques COSTE

Ingénierie

Appartement 119, Résidence Claire Jole, 3 rue François Villon, 18000 BOURGES

N° SIRET 499 184 045 00003

Code APE : 742A

Couvent : coste.jacques@orange.fr

Téléphone mobile : 06 80 87 60 11

Téléphone fixe : 02 48 24 26 29



Document n° 3.1

REGLEMENT

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

- 5 OCT. 2005



Août 2005

SOMMAIRE

Le présent document « **REGLEMENT** », est structuré sur le plan suivant :

pages 2 à 5 **TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

pages 6 à 32 **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

pages 7 à 16 **Chapitre 1 -ZONE UA**

pages 17 à 24 **Chapitre 2 -ZONE UB**

pages 25 à 32 **Chapitre 2 -ZONE AU**

pages 33 à 48 **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

pages 34 à 40 **Chapitre 1 -ZONE A**

pages 41 à 48 **Chapitre 2 -ZONE N**

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de PLOU.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU P.L.U. ET D'AUTRES DISPOSITIONS AFFECTANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL

Les règles du P.L.U. se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111.1 à R 111.26 du code de l'urbanisme).

Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeure applicables, les prescriptions définies dans les articles suivants :

- Article R 111.2 : atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R 111.3 : terrains exposés à un risque naturel.
- Article R 111.3.2 : présentation ou mise en valeur d'un site archéologique.
- Article R 111.4 : accès et desserte des terrains par les voies publiques, stationnement.
- Article R 111.14 : participation aux réalisations d'équipements.
- Article R 111.14.2 : protection de l'environnement.
- Article R 111.15 : respect des directives d'aménagement nationales, cohérence avec les schémas directeurs.
- Article R 111.21 : respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

Indépendamment des règles du P.L.U., les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L 1261 du code de l'urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions du code de l'urbanisme, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (article L 421.4).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

- Zones urbaines : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 :
 - UA : zone d'habitat la plus dense, correspondant au centre du bourg ou de certains hameaux.
 - UB : zone d'habitat la moins dense, correspondant à la périphérie du bourg et à certains hameaux.
 - AU : zone d'urbanisation future .
- Zones naturelles : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 :
 - A : zone réservée à l'activité agricole.
 - N : zone naturelle et forestière.

Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou les zones naturelles, sont soumis aux dispositions de l'article R 123.32 du code de l'urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123.9 du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinants.

L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation, ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date de publication du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 5 - RAPPELS

Installations et travaux soumis à autorisation :

Sont soumis à autorisation :

- les installations et travaux divers (articles R 442.4 et R442.2) :
- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules d'au moins dix unités, garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol (superficie supérieure à 100 m² et profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres).
- les démolitions (permis de démolir) sur l'ensemble de la commune (article L 430.1).

Installations et travaux soumis à déclaration :

Sont soumis à déclaration préalable :

- l'édification des clôtures (articles L 441.1 à L 441.4 du code de l'urbanisme).
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques cités aux alinéas « a » à « i » de l'article R 422.2 du code de l'urbanisme.
- les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :
 - qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle,
 - ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors oeuvre brute inférieure ou égale à 20 m² (article R 422.2 alinéa « m » du code de l'urbanisme).
- l'installation d'un système d'alimentation en eau autonome, privé, en l'absence de réseau public ou dans le cas d'impossibilité à s'y raccorder (articles R 1321.6 et R 1321.14 du code de la santé publique et article 10 du décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001).

Espaces boisés classés :

Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage :

- les demandes de défrichement sont irrecevables.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L 130.1).

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Protection du patrimoine archéologique :

Conformément aux dispositions du décret n° 86-192 du 5 février 1986, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du commissaire de la république, qui consulte le directeur des antiquités.

Les sites devant faire l'objet de cette consultation sont mentionnés au plan de zonage.

Toutefois la liste et la localisation des sites ne peuvent être comprises comme une liste exhaustive des contraintes archéologiques concernant le territoire de la commune. Il y a lieu d'attirer l'attention sur les découvertes fortuites et sur leur déclaration conformément à l'article 14 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et de préciser que cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.

Nous invitons donc tous les candidats à la construction à visiter, sur le site internet du ministère de la culture, dans la rubrique consacrée à l'inventaire du patrimoine, la commune de PLOU .

Adresse du site : <http://www.culture.gouv.fr:80cultureinventaire/bdinv.htm>
Puis, utiliser: *accès par listes communales*

